

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP KŘEČKOV

(KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: KŘEČKOV)

TEXTOVÁ ČÁST - SROVNÁVACÍ TEXT

Ing. arch. Ladislav Bareš
duben 2024

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:

**OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA
POŘIZOVATELE:**

adresa:

.....
razítko a podpis

**SPRÁVNÍ ORGÁN VYDÁVAJÍCÍ
ÚZEMNÍ PLÁN:**

Zastupitelstvo Obce Křečkov

adresa:
Obec Křečkov
Obecní úřad č. p. 68, 290 01 Křečkov

určený zastupitel:

Jeníková Markéta, starostka

PROJEKTANT:

Ing. arch. Ladislav Bareš, ČKA 03 123

adresa:
5. května 61/1143, 140 00 Praha 4
tel./fax: 737 778 952,
email: baresladislav@gmail.com

.....
razítko a podpis

OBSAH:

| | | |
|----|--|----|
| a) | Vymezení zastavěného území | 1 |
| b) | Koncepce rozvoje řešeného území, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot | 1 |
| | b.1) Území obce | 1 |
| | b.2) Koncepce rozvoje řešeného území | 1 |
| | b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje | 2 |
| | b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území | 2 |
| c) | Urbanistická koncepce | 3 |
| | c.1) Zastavěné území | 3 |
| | c.2) Vymezení ploch přestavby | 4 |
| | c.3) Vymezení zastavitelných ploch | 6 |
| | c.4) Vymezení systému sídelní zeleně | 9 |
| | c.5) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití | 9 |
| d) | Koncepce veřejné infrastruktury, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu | 10 |
| | d.1) Dopravní infrastruktura | 10 |
| | d.2) Technická infrastruktura | 11 |
| | d.3) Občanské vybavení | 14 |
| | d.4) Veřejná prostranství | 14 |
| | d.5) Nakládání s odpady | 14 |
| e) | Koncepce uspořádání krajiny | 14 |
| | e.1) Nezastavěné území | 15 |
| | e.2) Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability | 15 |
| | e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny | 15 |
| | e.4) Stanovení podmínek protierozních opatření a zvyšování retenčních schopností | 16 |
| | e.6) Stanovení podmínek pro rekreaci | 16 |
| | e.7) Stanovení podmínek pro dobývání nerostů | 17 |
| f) | Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití | 17 |
| g) | Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit | 31 |
| | g.1) Dopravní infrastruktura | 32 |
| | g.2) Technická infrastruktura | 32 |
| | g.3) Založení prvků územního systému ekologické stability | 32 |
| h) | Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo | 32 |
| i) | Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 STZ | 33 |
| j) | Vymezení ploch s podmínkou dohody o parcelaci | 33 |
| k) | Vymezení ploch a koridorů s rozhodováním podmíněným zpracováním územní studie | 33 |
| l) | Vymezení ploch a koridorů s rozhodováním podmíněným zpracováním regulačního plánu | 33 |
| m) | Stanovení pořadí změn v území (etapizace) | 33 |
| n) | Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb | 33 |
| o) | Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů | 33 |

SEZNAM VÝKRESŮ:

| | | |
|---|---|--|
| | <u>název</u> | |
| 1 | VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ | |
| 2 | HLAVNÍ VÝKRES | |
| 3 | VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ | |

ÚP KŘEČKOV - TEXTOVÁ ČÁST

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno k **1. 5. 2024**. Rozsah zastavěného území je vyznačen ve výkresech č. 1 a č. 2 ÚP Křečkov (Výkres základního členění území, Hlavní výkres).

b) Konceptce rozvoje řešeného území, konceptce ochrany a rozvoje jeho hodnot

b.1) Území obce

Řešeným územím je území obce Křečkov (537403), které tvoří katastrální území Křečkov (675539). Území obce se nachází v okrese Nymburk, ve Středočeském kraji.

b.2) Konceptce rozvoje řešeného území

Hlavním východiskem navržených koncepcí územního plánu je zajištění (zachování nebo posílení) rovnováhy mezi základními pilíři udržitelného rozvoje území, tj. příznivým životním prostředím, hospodářským rozvojem a soudržností společenství obyvatel. Cílem konceptce územního plánu je stanovit podmínky pro účelné využívání zastavěného území, vymezit přiměřeně rozsáhlé zastavitelné plochy a zajistit ochranu nezastavěného území s ohledem na stávající přírodní a kulturní hodnoty krajiny.

- Území obce Křečkov není součástí rozvojové oblasti nebo rozvojové osy vymezené Politikou územního rozvoje ČR nebo Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.
- V řešeném území nejsou ZÚR Středočeského kraje vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření, v území se nenacházejí plochy a koridory nad místního významu.
- Územní plán vymezuje, v souladu s vydanou nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR Středočeského kraje), prvky nadregionálního územního systému ekologické stability (ÚSES): ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru K 68.
- Prioritou konceptce rozvoje převážně obytných částí sídla je podpora intenzivního využívání stávajícího zastavěného území. Možnost umístování nových staveb v zastavěném území je důležitým předpokladem pro předcházení vzniku požadavků na rozšiřování zástavby do krajiny. Pro zajištění vhodného využívání zastavěného území na nedostatečně využívaných pozemcích jsou konceptcí územního plánu vymezeny plochy přestavby.
- Územní plán při vymezení rozsahu rozvojových lokalit zohledňuje význam sídla. Řešené území sice není nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR Středočeského kraje) definováno jako rozvojová oblast nebo součást rozvojové osy, ale potenciál rozvoje je třeba hodnotit jako vysoký (zejména z důvodu blízkosti a dobré dopravní dostupnosti města Nymburk) a ověřený již dokončenou výstavbou v minulých letech. Zastavitelné plochy jsou vymezeny výhradně v přímém sousedství zastavěného území.

- Územní plán prověřuje dříve projednávané rozvojové záměry, včetně známých záměrů uplatněných vlastníky pozemků v území.

b.3) Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje

Orgány památkové péče jsou, vzhledem k charakteru řešeného území, oprávněny požadovat, aby vybrané stavby v řešeném území probíhaly za odborného archeologického dohledu.

V území budou chráněny zachovalé historické stavby i jejich části důležité pro harmonické působení veřejných prostorů sídla. Základním požadavkem pro rozhodování o stavebním rozvoji obce bude snaha o zachování urbanistické struktury stávající zástavby a její logický rozvoj, který bude přizpůsoben charakteru sídla.

Při dalším rozhodování v území budou uplatňovány tyto obecné požadavky:

- Architektonické řešení nových staveb a stavebních úprav (včetně přístaveb a nástaveb) stávajících v plochách, které jsou územním plánem vymezeny jako plochy smíšené obytné venkovské (SV) nebo plochy bydlení venkovské (BV), bude vycházet z hodnot tradiční venkovské zástavby.
- Za tradiční řešení venkovských staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci v této oblasti jsou považovány obdélné stavby se sedlovými, symetrickými střechami se sklonem 30° - 45° nad hlavními objekty, které jsou orientovány převážně kolmo na uliční čáru a jsou umístěny spíše na okraji pozemků - nikoli v jejich středu.
- V dalších částech sídla s charakterem příměstské zástavby (bydlení individuální) může být umožněna větší různorodost architektonického výrazu budov. I zde však platí požadavek na harmonické začleňování nových staveb do stávající zástavby bez samoučelných výstřelků.
- Pro harmonické působení staveb v rámci sídla a také v jejich působení v krajině (dálkové pohledy) bude chráněna celková výšková hladina zástavby tak, aby byly zachovány tradiční stavební dominanty sídla.

b.4) Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území

V nezastavěných částech řešeného území je prioritou ochrana částí přírody vymezených jako územní systém ekologické stability, zejména založení chybějících a nefunkčních částí místního systému ÚSES.

Zvláštní důraz při využívání území musí být kladen, vzhledem k vysoké intenzitě zemědělského využití krajiny, na údržbu stávající a zřizování nové krajinné zeleně a výsadbu doprovodné a ochranné zeleně:

- břehové porosty vodních toků a melioračních zařízení (Sánský kanál, Panský náhon I. a II., Lánská strouha a další),
- polní lesíky a další mimolesní zeleň,
- izolační zeleň ve výrobních areálech,
- liniová zeleň podél místních komunikací.

c) Urbanistická koncepce

c.1) Zastavěné území

Pro plochy v zastavěném území platí, že lze provádět změny staveb a umísťovat další stavby a zařízení v souladu s charakteristikou jednotlivých částí zástavby a jejich vymezeného funkčního využití a v souladu s dalšími ustanoveními ÚP Křečkov.

- Střední část sídla, v rozsahu historické zástavby s uspořádáním do hospodářských dvorů, je vymezena jako polyfunkční smíšené území se zastoupením ploch občanského vybavení, nerušící výroby a veřejně přístupné zeleně.
- Zbývající části zastavěného území se zastoupením obytné zástavby jsou vymezeny jako plochy bydlení. V zastavěném území tak je, v částech sídla bez zastoupení staveb výroby a občanského vybavení, podpořen převažující obytný charakter zástavby. Podle charakteru území je obytná zástavba členěna na venkovskou nebo individuální obytnou (nová výstavba příměstského charakteru).
- Pro zajištění rekreačních funkcí sídla budou využívány zejména plochy bydlení. Samostatné plochy individuální rekreace jsou vymezeny pouze v nezbytné míře.
- Jako plochy občanského vybavení jsou vymezeny zejména stavby plnící funkce veřejné infrastruktury (Obecní úřad a další vybrané stavby). Další stavby občanského vybavení komerčního charakteru, u nichž je možný různorodější způsob využití, jsou zahrnuty do smíšených a obytných ploch.
- Výrobní areál ve střední části sídla je svým zaměřením (a důsledky na převážně obytné okolí) zcela nevhodný. Stavební vývoj by zde měl směřovat k nerušícím výrobním činnostem, případně výrobní činnosti zcela vyloučit a areál provozovat jako občanskou komerční vybavenost.
- U zemědělského areálu jde o zastavení jeho další chátrání a tedy umožnění co největší variability využití pro výrobní i nevýrobní účely, za podmínky ochrany okolní obytné zástavby před nadměrnou zátěží z provozu.
- Územní plán vymezuje plochy zeleně (s charakterem zahrad) v zástavbě.

Pro dostavby v zastavěném území (v místech stávajících proluk a na pozemcích, které vzniknou dělením stávajících parcel) platí tyto obecné požadavky:

- Stavby pro bydlení a rodinnou rekreaci v zastavěném území budou povolovány (pokud není v detailním regulativu např. pro plochu přestavby uvedeno jinak) pouze na stavebních parcelách o min. výměře 700 m².
Současně platí požadavek, aby zbývající část pozemku (v případě, že nová stavba vzniká rozdělením stávající stavební parcely s již existující obytnou nebo rekreační stavbou) měla zachovánu výměru min. 600 m².

c.2) Vymezení ploch přestavby

ÚP Křečkov jsou vymezeny tyto plochy přestavby (zanedbané, nevyužívané nebo nevhodně využívané plochy nebo plochy s nevhodnou prostorovou strukturou v zastavěném území, pro které je navržena změna využití nebo jejich prostorového uspořádání):

| | |
|--------------------------------|--|
| <u>Označení plochy:</u> | P.1 |
| Funkční využití: | zeleně přírodního charakteru (ZP) zeleně krajinná (ZK) |
| Hlavní využití: | plocha zeleně přírodního charakteru, úprava sanované skládky komunálního odpadu. |
| <u>Označení plochy:</u> | P.2 |
| Funkční využití: | bydlení individuální (BI) |
| Hlavní využití: | pozemky pro stavbu rodinných domů |
| Členění plochy: | max. 15 stavebních parcel pro rodinné domy dle provedené parcelace, |
| Max. zastavěná plocha/parcela: | 250 m ² |
| Prostorové uspořádání: | max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví. |
| Další podmínky: | Pro stávající trasu sítě technické infrastruktury (elektro VN) procházející plochou je navržena přeložka nevyhovujících úseků. |
| <u>Označení plochy:</u> | P.3 |
| Funkční využití: | bydlení individuální (BI) |
| Hlavní využití: | pozemky pro stavbu rodinných domů |
| Členění plochy: | doporučeny 3 stavební parcely pro rodinné domy, min. velikost stavební parcely 700 m ² |
| Max. zastavěná plocha/parcela: | 250 m ² |
| Prostorové uspořádání: | max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví. |
| Další podmínky: | Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny ze stávající nebo navržené místní komunikace. |
| <u>Označení plochy:</u> | P.4 |
| Funkční využití: | občanské vybavení komerční (OK) |
| Hlavní využití: | sanace stávajícího areálu výroby |
| Další podmínky: | Lokalita je vymezena, s ohledem na rozsah požadavků na změnu funkčního využití, jako plocha přestavby. Areál je v současnosti využíván zcela nevhodně pro těžkou výrobu. Ta vytváří zcela neúnosnou zátěž (hluk, prach, vibrace ap.) na okolní zástavbu. Záměrem do budoucna je asanace areálu s vyloučením těžké výroby. Budoucí využití areálu bude zaměřeno na komerční obchodní vybavenost (administrativa, obchodní služby, |

ap.) a budou vyloučeny vlivy výroby na okolní zástavbu přesahující požadavky obecně platných předpisů na zdravé prostředí.

| | |
|--------------------------------|--|
| <u>Označení plochy:</u> | P.5 |
| Funkční využití: | smíšené obytné venkovské (SV) |
| Hlavní využití: | smíšené obytné území |
| Členění plochy: | - |
| Max. zastavěná plocha/parcela: | - |
| Prostorové uspořádání: | max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví. |
| <u>Označení plochy:</u> | P.6 |
| Funkční využití: | smíšené obytné venkovské (SV) |
| Hlavní využití: | pozemky pro stavbu rodinných domů |
| Členění plochy: | max. 6 stavebních parcel pro rodinné domy, min. velikost stavební parcely 600 m ² |
| Max. zastavěná plocha/parcela: | 200 m ² , |
| Prostorové uspořádání: | max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví. |
| Další podmínky: | Středem lokality bude vedena obslužná místní komunikace (D1), která propojí starou návěs se sportovním areálem. |
| <u>Označení plochy:</u> | P.7 (není navržena) |
| <u>Označení plochy:</u> | P.8 (není navržena) |
| <u>Označení plochy:</u> | P.9 |
| Funkční využití: | výroba lehká (VL) výroba zemědělská a lesnická (VZ) zeleň - zahrady a sady (ZZ) |
| Hlavní využití: | asanace stávajícího zemědělského areálu |
| Členění plochy: | Areál je rozdělen do tří částí, které jsou dány charakterem zástavby a její situací vůči obytné zástavbě. V návaznosti na obytnou zástavbu a podél Sánského kanálu jsou vymezeny plochy zeleně (zahrady a sady), které mají funkci izolační zeleně. Vlastní areál je rozdělen na část s charakterem lehké výroby (sklady, dopravní vybavenost, garáže a odstavná stání) a část s charakterem výroby zemědělské. Pro nově vymezený zemědělský areál platí, že za podmínky dodržení obecně platných požadavků na hygienu prostředí lze připustit i využití části plochy pro |

bydlení a přechodné ubytování (agroturistika s možností ubytování hostů ap.).
 Max. zastavěná plocha: určí územní studie, jinak platí max. zastavěnost 35%
 Další podmínky: Je doporučeno realizovat takové uspořádání areálu, které umožní variabilní využívání částí areálu různými uživateli. Bude navržen systém dopravní obsluhy celé lokality napojený přímo na stávající silniční komunikaci.

Pro plochu je doporučeno zpracování územní studie.

| | |
|--------------------------------|---|
| Označení plochy: | P.10 |
| Funkční využití: | smíšené obytné venkovské (SV) |
| Hlavní využití: | pozemky pro stavbu rodinných domů |
| Členění plochy: | max. 9 stavebních parcel pro rodinné domy, doporučeno 5 stavebních parcel pro rodinné domy, min. velikost stavební parcely 700 m ² |
| Max. zastavěná plocha/parcela: | 250 m ² , |
| Prostorové uspořádání: | max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví. |

Pro plochu je doporučeno zpracování územní studie.

Plochy přestavby jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Křečkov (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f) Plochy s rozdílným způsobem využití.

c.3) Vymezení zastavitelných ploch

Rozsah vymezených zastavitelných ploch odpovídá celkovému potenciálu místa. Obec Křečkov v uplynulé době těžila z dobré dopravní dostupnosti sousedních Poděbrad i jiných větších sídel (Nymburk, Mladá Boleslav). To bylo podpořeno bohatou nabídkou stavebních parcel plně vybavených technickou infrastrukturou.

Koncepce územního plánu je stanovena tak, aby územní plán vytvářel dostatečnou nabídku nových stavebních parcel pro bydlení. Koncepce rozvoje se přizpůsobuje charakteru jednotlivých částí zastavěného území (stará zástavba venkovských domů po obvodu původní zástavby, novější svým charakterem spíše příměstská zástavba v západní části území).

Koncepce územního plánu doplňuje zástavbu příměstského charakteru v západní části sídla, která navazuje na realizované domy v uplynulém období (zastavitelná plocha Z.7). Další lokality menšího rozsahu (cca 10 rodinných domů na lokalitu) s charakterem spíše venkovské zástavby se nacházejí po obvodu starší zástavby (zastavitelné plochy Z.2 - Z.4). Vymezené zastavitelné plochy zde dodržují kompaktnost zástavby a netvoří výběžky do krajiny. Navrženou zastavitelnou plochou pro občanskou vybavenost je rozšíření stávajícího sportovního areálu.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny i v místech, kde výstavbě v současnosti brání existující limity využití území - zejména pak v těsné blízkosti sídla procházející trasy

vedení VN 22 kV a jeho ochranného pásma. Předpokládá se postupná úprava těchto nevhodně vedených tras tak, aby mohly být zastavěny proluky, které jsou vedením způsobeny.

ÚP Křečkov jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění):

| | |
|--------------------------------|--|
| <u>Označení plochy:</u> | Z.1 (není navržena) |
| <u>Označení plochy:</u> | Z.2 |
| Funkční využití: | bydlení venkovské (BV) |
| Hlavní využití: | pozemky pro stavbu rodinných domů |
| Členění plochy: | doporučeno 7 parcel pro rodinné domy, min. velikost stavební parcely 700 m ² |
| Max. zastavěná plocha/parcels: | 250 m ² |
| Prostorové uspořádání: | max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví. |
| Další podmínky: | Pro stávající trasu sítě technické infrastruktury (elektro VN) procházející plochou je navržena přeložka nevyhovujících úseků. Lokalitou bude vedena obslužná místní komunikace (D1). |
| <u>Označení plochy:</u> | Z.3 |
| Funkční využití: | bydlení venkovské (BV) |
| Hlavní využití: | pozemky pro stavbu rodinných domů |
| Členění plochy: | doporučeno 11 parcel pro rodinné domy, min. velikost stavební parcely 700 m ² |
| Max. zastavěná plocha/parcels: | 250 m ² |
| Prostorové uspořádání: | max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví. |
| Další podmínky: | Stávající trasy sítě technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítě tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. |
| <u>Označení plochy:</u> | Z.4 |
| Funkční využití: | bydlení individuální (BI), bydlení venkovské (BV), veřejná prostranství - s převahou zpevněných ploch (PP), veřejná prostranství všeobecná (PU) , |
| Hlavní využití: | pozemky pro stavbu rodinných domů |
| Členění plochy: | doporučeny 4 parcely pro rodinné domy, min. velikost stavební parcely 700 m ² |
| Max. zastavěná plocha/parcels: | 250 m ² |
| Prostorové uspořádání: | max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví. |

| | |
|--------------------------------|--|
| Další podmínky: | Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. |
| <u>Označení plochy:</u> | <u>Z.5 (není navržena)</u> |
| <u>Označení plochy:</u> | <u>Z.6</u> |
| Funkční využití: | občanské vybavení - sport (OS) |
| Hlavní využití: | rozšíření stávajícího sportovního areálu, pozemky pro stavbu občanského vybavení, veřejná zeleň |
| Členění plochy: | - |
| Max. zastavěná plocha/parcela: | - |
| Prostorové uspořádání: | max. 2 nadzemní podlaží. |
| Další podmínky: | Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. |
| <u>Označení plochy:</u> | <u>Z.7</u> |
| Funkční využití: | bydlení individuální (BI), veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) |
| Hlavní využití: | pozemky pro stavbu rodinných domů |
| Členění plochy: | doporučeno 10 parcel pro rodinné domy, min. velikost stavební parcely 700 m ² |
| Max. zastavěná plocha/parcela: | 250 m ² |
| Prostorové uspořádání: | max. 2 nadzemní podlaží (s půdou, bez účelově využívaného podkroví) nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví. |

Zastavitelné plochy jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Křečkov (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f) Plochy s rozdílným způsobem využití.

Pro vyhodnocování využití zastavitelných ploch a možnost vyzarování dalších zastavitelných ploch (změnou ÚP) platí, že v případě zahájení staveb na pozemcích tvořících min. 70% stávajících zastavitelných ploch, budou tyto plochy považovány za využitě.

Pozn.: Podkroví je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.

Půda je přístupný vnitřní prostor vymezený střešní konstrukcí a dalšími stavebními konstrukcemi, bez účelového využití.

Do zastavěných ploch se nezahrnují stavby bazénů a terénních úprav se zpevněnými plochami.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Křečkov (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f.1) Plochy s rozdílným způsobem využití.

c.4) Vymezení systému sídelní zeleně

Stávající systém sídelní zeleně na veřejných prostranstvích a místních komunikacích bude přiměřeně chráněn a udržován.

Z důvodu ochrany veřejně přístupných ploch převážně parkově upravené zeleně v zastavěném území jsou funkčním členěním vymezeny plochy veřejná prostranství s převahou zeleně (PZ) zeleň - parky a parkově upravené plochy (ZP). Zeleň přírodního charakteru v zastavěném území i v krajině je vymezena jako zeleň přírodního charakteru (ZP) zeleň krajinná (ZK).

Z důvodu ochrany ploch zahrad a dalších pozemků zemědělského půdního fondu souvisejících se zastavěným územím, na kterých není, např. vzhledem k historickému charakteru území, blízkosti vodních toků nebo existenci vzrostlé zeleně, vhodné umísťovat stavby jsou funkčním členěním vymezeny plochy zeleň - zahrady a sady (ZZ).

c.5) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití

Koncepcí územního plánu je zejména rozšíření obytné zástavby v zastavitelných plochách po obvodu zastavěného území. Není záměrem vymezovat zbytečně velké zastavitelné plochy, které budou dlouhodobě blokovat možnosti přizpůsobení koncepce rozvoje vzniklým podmínkám (změny majetkových vztahů, vzniklé důsledky rodinných událostí, celkový vývoj ve společnosti - vnější vlivy).

Územním plánem jsou vymezeny tyto plochy územní rezervy (vymezená plocha, kde dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil budoucí využití):

| | |
|------------------|--|
| Označení plochy: | R.1 |
| Popis: | Lokalita bude využívána stávajícím způsobem jako plochy <u>zemědělské - pole (AP) zemědělské všeobecné (AU)</u> . Bude však chráněna před znehodnocením pro budoucí využití jako plochy <u>bydlení individuální (BI)</u> . |
| Označení plochy: | R.2 (není navržena) |
| Označení plochy: | R.3 |
| Popis: | Lokalita bude využívána stávajícím způsobem jako plochy <u>zemědělské - pole (AP) zemědělské všeobecné (AU)</u> . Bude však chráněna před znehodnocením pro budoucí využití jako plochy <u>bydlení venkovské (BV)</u> . |
| Označení plochy: | R.4 |
| Popis: | Lokalita bude využívána stávajícím způsobem jako plochy <u>zemědělské - pole (AP) zemědělské všeobecné</u> |

(AU). Bude však chráněna před znehodnocením pro budoucí využití jako plocha bydlení venkovské (BV).

Pozn.: Znehodnocením je např. vedení sítí technické infrastruktury přes plochu nebo jiné stavební činnosti v území, které by ztížily budoucí realizaci staveb v území. Vymezení ploch územních rezerv neomezuje možný výhledový rozvoj v jiných částech sídla. Ve změnách územního plánu bude přípustné vymezovat zastavitelné plochy dle vzniklých požadavků bez ohledu na vymezené plochy územních rezerv.

d) **Koncepce veřejné infrastruktury, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu**

d.1) Dopravní infrastruktura

Železniční doprava

V řešeném území není železniční doprava zastoupena.

Silniční doprava

ÚP Křečkov je vymezena sítí silničních a místních komunikací. Plošným vymezením komunikací je zajištěna možnost případného odstranění drobných dopravních nedostatků a závad. V žádném případě nesmí dojít ke zhoršení šířkových poměrů silnic, ke zhoršení jejich technických parametrů a bezpečnosti silničního provozu.

Pro dopravní obsluhu v zastavitelných plochách a plochách přestavby platí požadavek na řešení dle příslušných ČSN, včetně připojení navržených komunikací na stávající pozemní komunikace minimálním počtem křižovatek. U zastavitelných ploch bude zajištěn přístup účelovými (přístupovými) komunikacemi k polní trati.

Místní komunikace

ÚP Křečkov je vymezena sítí místních komunikací, které slouží v návaznosti na silniční sítí k zajištění dopravní obsluhy sídla a k zajištění průchodnosti krajiny. U takto vymezené sítě místních komunikací musí být zajištěna volná průjezdnost a průchodnost.

Dopravní obsluha ploch přestaveb a zastavitelných ploch bude zajištěna kombinovaně: využitím stávajících silničních a místních komunikací a novými místními komunikacemi (v rámci jednotlivých ploch funkčního využití). Z hlediska kategorií komunikací budou všechny nové místní komunikace navrženy v kategorii místní obslužné (MO).

U vybraných lokalit je koncepcí územního plánu vymezena (doporučená) trasa základní dopravní obsluhy (označení: D.1 a D.4) a jsou stanoveny i možné kapacity stání osobních automobilů.

Komunikace pro pěší

V zastavitelných plochách bude vybudována na hlavních komunikačních tazích ucelená síť chodníků. Budování chodníků na dalších úsecích podél průtahu silnic sídlem je přípustné a doporučené za podmínky, že realizací těchto zařízení nedojde ke zhoršení šířkových poměrů silnic a místních komunikací, ke zhoršení jejich technických parametrů

a ke zhoršení bezpečnosti silničního provozu a bude zajištěno odvodnění přilehlých silničních komunikací.

Doprava v klidu

Územní plán plně respektuje současné kapacity, které slouží pro garážování, odstavování a parkování vozidel obyvatel a návštěvníků obce.

Pro rozvoj zástavby objekty pro bydlení, rekreaci, občanského vybavení a výroby platí, že potřebná odstavná parkovací stání musí být zajištěna jako součást stavby, jako provozně neoddelitelná část stavby nebo na vlastních pozemcích přiléhajících ke stavbám. V plochách přestavby a zastavitelných plochách s převažujícím funkčním využitím pro bydlení bude zajištěna potřeba parkovacích stání pro osobní automobily na veřejných plochách (v rozsahu dle kapacit rozvojových ploch).

Značené turistické a cyklistické trasy

Zřizování turistických stezek a cyklotras v řešeném území je přípustné a doporučeno. Jako značené cyklistické stezky budou využívány především stávající místní a účelové komunikace. Předpokládá se využití stávajících místních i silničních komunikací ve směru na Nymburk, Budiměřice, Kouty, Pátek a Velké Zboží.

Územním plánem je navrženo zřízení cyklostezky na části chybějící dopravní infrastruktury v rozsahu:

- D.2 místní komunikace - cyklostezka Křečkov-Velké Zboží
- D.3 místní komunikace - cyklostezka Křečkov-Pátek

Letecká doprava

Územní plán nevymezuje žádnou plochu pro dopravní infrastrukturu leteckou, pro umístění staveb nebo zařízení letecké dopravy.

Hromadná doprava osob

Stávající zastávky veřejné autobusové dopravy budou zachovány.

d.2) Technická infrastruktura

Jsou přípustná zejména tato nová zařízení technické infrastruktury v území:

- řady vodovodů pro veřejnou potřebu, zařízení a stavby pro zásobování pitnou vodou,
- řady účelových vodovodů a trasy potrubí zemědělských závlah,
- zařízení sloužící k odvádění srážkových vod,
- stoky oddílné splaškové kanalizace zaústěné do čistírny odpadních vod,
- stoky oddílné dešťové kanalizace,
- čerpací šachty oddílné splaškové kanalizace,
- další zařízení sloužící k odvádění splaškových vod,
- distribuční trafostanice (včetně přípojovacího vedení VN 22 kV),
- podzemní kabelové trasy VN 22 kV nahrazující stávající vzdušná vedení,
- podzemní kabelové trasy NN,
- fotovoltaické panely sloužící výrobě elektrické energie (ve všech typech ploch výroby a skladování, v dalších plochách zastavěného území a zastavitelných

- ploch funkčního využití pouze jako součást staveb a souvisejících pozemků v rozsahu, který nevyklučuje využívání ploch k hlavnímu účelu),
- trasy STL plynovodů,
 - kabelové trasy telekomunikační sítě a další telekomunikační zařízení,
 - kabelové trasy NN sloužící pro VO (včetně svítidel VO),
 - kabelové trasy vedení místního rozhlasu (včetně reproduktorů místního rozhlasu).

Prostorového uspořádání sítí technického vybavení v prostoru silnic a místních komunikací bude řešeno dle příslušných norem (rozšíření sítí technické infrastruktury budou přednostně řešena bez narušení vozovky silnic procházejících zastavěným územím, trasy sítí v souběhu se silnicemi budou v intravilánu sídel přednostně ukládány do zeleného pásu nebo chodníku, mimo intravilán sídel až za vnějším okrajem silničního tělesa).

Vedení a zařízení technické infrastruktury budou přednostně umísťována ve vymezených plochách silniční dopravní infrastruktury, plochách veřejných prostranství a veřejné zeleně.

V navržených plochách přestavby a zastavitelných plochách budou, dle ekonomických a technických možností realizace, rozvinuty sítě technické infrastruktury v úrovni odpovídající vybavení celého sídla (likvidace dešťových a splaškových odpadních vod, zásobování pitnou vodou, elektrickou energií, zemním plynem, telekomunikačního připojení, veřejné osvětlení a místní rozhlas).

Odvodnění území, srážkové odpadní vody

Likvidace srážkových vod - zasakování, dovoluji-li to lokální a podložní poměry a stupeň znečištění bude řešeno v místě vzniku (tzn. plošné vsakování, vsakování prostřednictvím struh, odvodňovacích příkopů, vsakovacích jímek ap.). V případě prokazatelné nemožnosti využívání nebo vsakování srážkových vod mohou být srážkové vody zadržovány (retence) a následně vypouštěny (redukce a regulace odtoku) do stávající dešťové kanalizace nebo odvodňovacích příkopů, resp. do vodního toku.

Pro zlepšení odtokových poměrů a snadnější údržbu budou v místech zvýšeného nátoku povrchových vod do intravilánu obce z jeho okolí instalovány horské vpusti (s lapáky splavenin) či realizována další podobná technická opatření (např. záchytné příkopy).

Splaškové odpadní vody

Pro likvidaci splaškových odpadních vod v sídle bude využívána stávající oddílná splašková kanalizace zaústěná do ČOV Poděbrady.

Pro rozvoj v zastavitelných plochách a plochách přestavby platí, že na stokovou síť zaústěnou do čistírny odpadních vod budou připojeny všechny objekty, pro které bude zajištěna dostatečná kapacita čistícího procesu. Pro technologie čištění se předpokládá postupné zdokonalování čistícího procesu a navyšování kapacity čistírny.

V objektech, kde není z technických důvodů možné zajistit napojení na stokovou síť, budou využívány bezodtokové jímky, septiky nebo domovní čistírny odpadních vod. Podmínkou takového řešení bude vždy souhlas příslušného vodoprávního úřadu.

Zdroje vody, zásobování vodou

Současný způsob zásobování sídla Křečkov pitnou vodou ze skupinového vodovodu bude zachován. Řady rozvodné sítě veřejného vodovodu budou rozšířeny do rozvojových ploch. Vzhledem k technickému stavu částí stávající veřejné vodovodní sítě je přípustná rekonstrukce starších zásobovacích nebo rozvodných řadů a dalších zařízení vodovodní sítě (výměna a osazení hydrantů a uzávěrů ap.).

V objektech, kde není z technických důvodů možné zajistit napojení na veřejný vodovod budou využívány individuální studny.

Vytápění

Vytápění v rodinných domech bude řešeno individuálně a to zejména s ohledem na požadavek na zachování kvality ovzduší (tedy moderní způsoby spalování zemního plynu, dřevní hmoty, akumulární elektrické vytápění v kombinaci se solárními panely, tepelná čerpadla, ekologické kotle na tuhá paliva ap.).

Elektrifikace

Zásobování sídla elektrickou energií bude zajištěno prostřednictvím stávajících trafostanic, které budou v případě potřeby posíleny, a zřízením nových trafostanic v místech zvýšeného odběru. ÚP Křečkov předpokládá umístění nových trafostanic zejména v rámci vymezených rozvojových ploch pro bydlení a výrobu a skladování.

Pro stávající venkovní vedení VN 22 kV, které procházejí v blízkosti zastavěného území nebo zastavěným územím platí, že mohou být nahrazována, v případě potřeby a v závislosti na možnostech technické realizace, kabelovým vedením VN 22 kV.

Prioritou je provedení přeložky vedení VN (označení: T.1), které prochází po západním okraji zastavěného území tak, aby bylo možné bez omezení realizovat zastavitelné plochy Z.3 a Z.4.

Nové trafostanice budou připojeny z páteřního vedení VN 22 kV venkovním vedením nebo v podzemní trase kabelem VN 22 kV (v částech, které procházejí zastavěným územím vždy podzemní kabelovou trasou).

Rozvody elektrické sítě NN v zastavitelných plochách budou vedeny vždy podzemní kabelovou trasou.

Plynofikace

Stávající zařízení pro rozvod plynu budou zachována a chráněna. Koncepce územního plánu navrhuje rozšíření stávající středotlaké plynovodní sítě do vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby. Přípustné je též zajištění rozvodné sítě v zatím neobsložených částech zastavěného území. Realizace bude provedena (v termínech a rozsahu) dle ekonomických a technických možností stavebníka.

Pro vytápění stavebních objektů rodinných domů je přípustné využití lokálních plynových zásobníků.

Telekomunikace

Stávající zařízení telekomunikačních sítí budou chráněna. Telekomunikační sítě budou dle potřeby doplněny v zastavěném území a rozšířeny do zastavitelných ploch a ploch přestavby.

Veřejné osvětlení a místní rozhlas

Rozvody VO a místního rozhlasu budou realizovány (v termínech a rozsahu dle ekonomických a technických možností obce) i v zastavitelných plochách a plochách přestavby. Nové vedení bude převážně realizováno souběžně s rozvody NN jako kabelové v podzemní trase.

d.3) Občanské vybavení

ÚP Křečkov předpokládá zachování všech stávajících zařízení občanského vybavení. V sídle je koncepcí územního plánu vymezeno několik ploch přestavby a zastavitelných ploch s možností realizace staveb občanského vybavení. Vzhledem k důležitosti zařízení občanského vybavení pro rozvoj území mohou být vybraná zařízení umísťována dle podmínek funkčního členění území také v plochách smíšených obytných a plochách pro bydlení.

d.4) Veřejná prostranství

Územní plán vymezuje hlavní plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně a zajišťuje tím jejich územní ochranu.

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení nebo plochy smíšené obytné je stanoven požadavek na vymezení plochy veřejného prostranství se zelení o výměře nejméně 1000 m².

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

d.5) Nakládání s odpady

ÚP Křečkov nevymezuje plochy, na kterých by bylo přípustné trvalé ukládání odpadů skládkováním. Současná koncepce zneškodňování odpadů, kterou je odvoz mimo řešené území, bude uplatněna i pro zastavitelné plochy a plochy přestavby.

Koncepce předpokládá zachování stávajících míst s kontejnery pro ukládání tříděného odpadu, zřízení nových míst sběru tříděného odpadu (na plochách veřejných prostranství) je přípustné.

e) Koncepce uspořádání krajiny

Ochrana krajinného rázu a další požadavky na ochranu přírody a trvale udržitelného rozvoje území jsou zajištěny zejména členěním funkčního využití území v závislosti na požadavcích na ochranu přírodních hodnot území (od ploch lesních a ploch zeleně, kde bude prioritou ochrana ekologických funkcí, až po plochy zemědělské s intenzivní zemědělskou produkcí).

Územní plán zajišťuje (vymezením jednotlivých ploch funkčního využití a stanovením odpovídajících regulativů) tyto hlavní priority ochrany krajiny řešeného území:

- ochrana chráněných částí přírody - ploch lesů, vodních toků a jejich niv,
- vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES), včetně založení a doplnění prvků územního systému ekologické stability,
- ochrana biotopu Křečkov (jihozápadní okraj zastavěného území),
- revitalizace vodních toků v rozsahu území obce, zejména pak Sánského kanálu,

- obnova systému doprovodné krajinné zeleně (podél vodotečí a místních komunikací).

e.1) Nezastavěné území

Nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. ÚP Křečkov jsou navrženy změny funkčního využití v krajině v rozsahu navržených ploch územního systému ekologické stability (plochy k založení/ doplnění) a dále:

| | |
|--------------------|---|
| Označení plochy: | K.1 |
| Funkční využití: | zeleně přírodního charakteru (ZP) zeleně krajinná (ZK) |
| Navržené opatření: | rozšíření biotopu Křečkov |
| Označení plochy: | K.2 (není navržena) |
| Označení plochy: | K.3 |
| Funkční využití: | zeleně přírodního charakteru (ZP) zeleně krajinná (ZK) |
| Navržené opatření: | doplnění lokálního biocentra |

Plochy změn v krajině jsou vymezeny graficky ve výkresu č. 2 ÚP (Hlavní výkres). Podmínky pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro funkční plochy v nezastavěném území jsou uvedeny v kapitole f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

e.2) Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability

V řešeném území jsou vymezeny tyto prvky místního územního systému ekologické stability:

- hranice ochranné zóny nadregionálního biokoridoru,
- lokální biocentrum Křečkovský bor (LBC 12), funkční,
- lokální biocentrum Blechovo, funkční funkční a část k doplnění,
- lokální biokoridor Panský náhon I. (LBK 10), funkční a část k založení,
- lokální biokoridor Lánská strouha (LBK 11), funkční a část k doplnění.

Rozsah ploch určených pro realizaci územního systému ekologické stability je vymezen graficky ve výkresu č. 2 ÚP (Hlavní výkres).

e.3) Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny

ÚP Křečkov je vymezena síť stávajících místních a přístupových komunikací, sloužící k zajištění dopravní obsluhy objektů, zpřístupňující zemědělské a lesní pozemky a sloužící k pěší turistice a rekreačnímu využívání krajiny.

U takto vymezené sítě místních a účelových komunikací musí být zajištěna volná průchodnost a průjezdnost pro dopravní obsluhu území. Přehrazování komunikací a stavění plotů s bránami není přípustné. Konceptí územního plánu jsou vymezeny k realizaci místní účelové komunikace:

- D.2 místní komunikace - cyklostezka Křečkov-Velké Zboží
 D.3 místní komunikace - cyklostezka Křečkov-Pátek

Doplnění dalších místních účelových komunikací (polních cest) v plochách nezastavěného území (např. v rámci prováděných pozemkových úprav) je přípustné.

e.4) Stanovení podmínek protierozních opatření a zvyšování retenčních schopností

V nezastavěném území je přípustné realizovat protierozní opatření (ke snížení účinků vodní či větrné eroze).

e.5) Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi

Na území obce jsou vymezena záplavová území (významný vodní tok Labe), včetně aktivních zón, která neohrožují zastavěné části území. Koncepce územního plánu vymezuje zastavitelné plochy pouze mimo stanovená záplavová území.

Realizace protipovodňových opatření je přípustná ve všech plochách funkčního využití s podmínkou souhlasu a splnění podmínek vodoprávního úřadu. Koncepcí ÚP jsou v krajině navržena opatření nestavební povahy zvyšující retenční kapacitu území - vyhrazení dostatečně širokých pásů pozemků zeleně podél vodotečí a v údolních nivách.

V území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění je nutné řešit kombinovaným systémem přirozené a umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku). Zásahy do vodohospodářských meliorací určených k odvodňování pozemků (tj. jejich údržba, opravy, úpravy, změny, změny užívání, zrušení nebo odstranění) se řídí příslušnými obecně platnými předpisy.

Protipovodňová opatření na vodních tocích:

- kolem vodních toků je nutno zachovat nezastavěné manipulační pásy, aby byla umožněna údržba koryta, v zastavěném území o šířce minimálně 6 m (drobné vodoteče);
- koryta toků a svodnice je třeba čistit a udržovat;
- je třeba zvyšovat kapacitu průtočného profilu koryt pod mostky a zatrubněných vodotečí;
- při úpravách toků je nutno používat např. při opevnění břehů přírodních materiálů namísto betonových prvků;
- je zakázáno volné skladování odplavitelných látek podél toku.

e.6) Stanovení podmínek pro rekreaci

K rekreaci bude sloužit především část domovního fondu, která se nachází v zastavěném území. V rozvojových lokalitách (plochy přestavby a zastavitelné plochy) je v plochách se smíšeným obytným využitím a v plochách pro bydlení stanovena přípustnost výstavby budov pro rodinnou rekreaci. Samostatně jsou vymezeny plochy individuální rekreace.

Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci - pěší turistiku a cyklistiku, pro kterou budou využívány místní účelové cesty v krajině.

e.7) Stanovení podmínek pro dobývání nerostů

ÚP Křečkov nejsou vymezeny plochy, na kterých by byla přípustná těžba nerostů.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Požadavky na ostatní plochy funkčního členění, které se nacházejí v ochranném pásmu lesa:

V ochranném pásmu lesa nebudou alespoň na stromovou výšku (cca 25 m - odvozenou z absolutní bonity lesního porostu „A VB“ s ohledem na stav území) umísťovány nové stavby, objekty a zařízení.

Přípustné je umístění veřejně prospěšných ploch, sportovních a rekreačních ploch, ploch zeleně, vodních ploch a toků, dopravní a technické infrastruktury (sítě a vedení však pouze podzemní), zpevněných ploch, oplocení, mobiliáře (info panely ap.), herních prvků, a drobné architektury, výjimečně a podmienečně i staveb, objektů a zařízení souvisejících s výše uvedeným, nelze-li je umístit jinak za podmínky že stav nový nezhorší stav stávající ve smyslu možnosti hospodaření s lesními pozemky a plnění všech funkcí lesa bez omezení.

V ochranném pásmu lesa je přípustné umísťování staveb, objektů a zařízení pro vodní a lesní hospodářství a současně i opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a odstraňování jejich důsledků. Jakožto i staveb, objektů a zařízení nemající charakter budov pro, zemědělskou činnost, obhospodařování půdy, pastevectví, včelařství a chov ryb.

Přípustná je rekonstrukce stávajících staveb a objektů a jejich přístavba nebo přestavba ale pouze za podmínky, že stav nový nezhorší stav stávající ve smyslu možností hospodaření s lesními pozemky a plnění všech funkcí lesa bez omezení.

ÚP Křečkov vymezuje z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

Smíšené obytné plochy - venkovské (SV)**Smíšené obytné venkovské (SV)**

Smíšené obytné plochy - venkovské Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení (včetně chovatelského a pěstitelského zázemí) a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby.

Chov hospodářských a zájmových zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy a jsou pro něj vytvořeny dostatečné stavebně technické podmínky.

| | |
|--------------------------|---|
| | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |
| Hlavní využití: | pozemky rodinných domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků. |
| Další přípustné využití: | pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí) dopravní a technické infrastruktury, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů. |

- Podmíněně přípustné využití:** Do ploch lze zahrnout pozemky staveb bytových domů, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění těchto staveb.
Do ploch lze zahrnout pozemky občanského vybavení a nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které:
- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,
 - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,
 - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,
 - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.
- Nepřípustné využití:** vše ostatní, zejména stavby a zařízení, která svým účelem a charakterem provozování výrazně překračují kapacity ploch ve srovnání s obvyklou a charakterem podobnou zástavbou v sídle. Kapacita je určena např. počty trvale nebo přechodně bydlících nebo ubytovaných, objemem přepravovaného materiálu, četností zajišťování dopravní obsluhy, počtem, druhovou skladbou a způsobem chovu hospodářských a zájmových zvířat ap.
Proto jsou nepřipustná zejména zařízení přechodného ubytování s charakterem ubytoven, které by byly umístovány v zastavěném území a zastavitelných plochách, zejména pak v plochách bydlení a smíšených obytných plochách.
- Prostorové uspořádání:** V území je nepřipustné umísťovat tzv. mobilní domy.
Struktura zástavby: Nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena původnímu půdorysnému členění hospodářských dvorů. V případě, že okolní domy vytvářejí svým umístěním uliční frontu, bude tomuto charakteru přizpůsobena i nová výstavba. Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky silnice (místní komunikace).
Výšková regulace zástavby: Nástavby jsou nepřipustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku.
Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby v okolí určující charakter místa. Zůstává však zachována možnost umístění drobných dominant (tj. část stavby, vystupující nad výškovou

hladinu okolní zástavby i vlastního objektu a zpravidla nepřesahuje výšku dalšího podlaží) v případech, kdy tyto prvky zdůrazňují pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění kompoziční osy ap.).

Bydlení venkovské (BV)

Bydlení - venkovské **Plochy** jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně rodinných domech (včetně chovatelského a pěstitelského zázemí) v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Chov hospodářských a zájmových zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy a jsou pro něj vytvořeny dostatečné stavebně technické podmínky.

| | Rozdělení plochy dle určení využití: |
|------------------------------|---|
| Hlavní využití: | pozemky rodinných domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků. |
| Další přípustné využití: | pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí) dopravní a technické infrastruktury, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů. |
| Podmíněně přípustné využití: | Do ploch lze zahrnout pozemky staveb bytových domů, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění těchto staveb. Do ploch lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které: <ul style="list-style-type: none"> - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím. |
| Nepřípustné využití: | Vše ostatní, pozemky pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m ² . Dále stavby a zařízení, která svým účelem a charakterem provozování výrazně překračují kapacity ploch ve srovnání s obvyklou a charakterem podobnou zástavbou v sídle. Kapacita je určena např. počty trvale nebo přechodně bydlicích nebo ubytovaných, objemem přepravovaného materiálu, četností zajišťování dopravní obsluhy, počtem, druhovou skladbou a způsobem chovu hospodářských a zájmových zvířat ap. Nepřípustná jsou zejména zařízení s charakterem ostatních ubytovacích zařízení jako jsou ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat |

Prostorové uspořádání: nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování. V území je nepřipustné umísťovat tzv. mobilní domy. Struktura zástavby: Nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena charakteru okolní zástavby (charakteristické umístění stavby na pozemku ap.). V případě, že okolní domy vytvářejí svým umístěním uliční frontu, bude tomuto charakteru přizpůsobena i nová výstavba. Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky silnice (místní komunikace). Výšková regulace zástavby: Nástavby jsou nepřipustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby v okolí určující charakter místa. Zůstává však zachována možnost umístění drobných dominant (tj. část stavby, vystupující nad výškovou hladinu okolní zástavby i vlastního objektu a zpravidla nepřesahuje výšku dalšího podlaží) v případech, kdy tyto prvky zdůrazňují pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění kompoziční osy ap.).

Bydlení individuální (BI)

Bydlení - individuální Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně rodinných domcích umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Chov zájmových zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy a jsou pro něj vytvořeny dostatečné stavebně technické podmínky. Chov hospodářských zvířat je vyloučen.

| | Rozdělení plochy dle určení využití: |
|--------------------------|--|
| Hlavní využití: | pozemky rodinných domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků. |
| Další přípustné využití: | pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí) dopravní a technické infrastruktury, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů. |

| | |
|------------------------------|--|
| Podmíněně přípustné využití: | <p>Do ploch lze zahrnout pozemky staveb bytových domů, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění těchto staveb.</p> <p>Do ploch lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které:</p> <ul style="list-style-type: none"> - svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, - nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, - svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, - splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím. |
| Nepřípustné využití: | <p>vše ostatní, zejména stavby a zařízení, která svým účelem a charakterem provozování výrazně překračují kapacity ploch ve srovnání s obvyklou a charakterem podobnou zástavbou v sídle. Kapacita je určena např. počty trvale nebo přechodně bydlících nebo ubytovaných, objemem přepravovaného materiálu, četností zajišťování dopravní obsluhy, počtem, druhovou skladbou a způsobem chovu hospodářských a zájmových zvířat ap.</p> <p>Nepřípustná jsou zejména zařízení s charakterem ostatních ubytovacích zařízení jako jsou ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování.</p> |
| Prostorové uspořádání: | <p>V území je nepřípustné umísťovat tzv. mobilní domy.</p> <p>Struktura zástavby: Nová výstavba v zastavěném území bude přizpůsobena charakteru okolní zástavby (charakteristické umístění stavby na pozemku ap.). V případě, že okolní domy vytvářejí svým umístěním uliční frontu, bude tomuto charakteru přizpůsobena i nová výstavba. Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky silnice (místní komunikace).</p> <p>Výšková regulace zástavby: Nástavby jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku.</p> <p>Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby v okolí určující charakter místa. Zůstává však zachována možnost umístění drobných dominant (tj. část stavby, vystupující nad výškovou</p> |

hladinu okolní zástavby i vlastního objektu a zpravidla nepřesahuje výšku dalšího podlaží) v případech, kdy tyto prvky zdůrazňují pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění kompoziční osy ap.).

Rekreace individuální (RI)

Rekreace - individuální Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro individuální rekreaci.

| | Rozdělení ploch dle určení využití: |
|--------------------------|--|
| Hlavní využití: | pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, |
| Další přípustné využití: | pozemky veřejných prostranství, pozemky související (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí) dopravní a technické infrastruktury, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů. |
| Nepřípustné využití: | vše ostatní. V ploše je nepřipustné umísťovat tzv. mobilní domy. |
| Prostorové uspořádání: | Pro stavby pro rodinnou rekreaci v ploše platí, že na stávajících stavbách lze provádět udržovací práce a stavební úpravy, které nevyžadují územní rozhodnutí nebo územní souhlas. Pokud to prostorové poměry stavební parcely dovolují, lze provádět přístavby ke stávajícím stavbám až do celkové zastavěné plochy 150 m ² . Nástavby stávajících staveb jsou vyloučeny. |

Občanské vybavení - veřejné (OV)

Občanské vybavení - veřejné Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

| | Rozdělení ploch dle určení využití: |
|------------------------------|--|
| Hlavní využití: | pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej a administrativu, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum. |
| Další přípustné využití: | pozemky veřejných prostranství, včetně ploch veřejně přístupné zeleně a dětských hřišť, pozemky související (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí) dopravní a technické infrastruktury, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů. |
| Podmíněně přípustné využití: | Do ploch lze zahrnout stavby bytů a dalších staveb pro bydlení, pokud charakter plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. |

Do ploch lze zahrnout pozemky nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které:

- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,
- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,
- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,
- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.

Nepřípustné využití:

vše ostatní, zejména stavby a zařízení, která svým účelem a charakterem provozování výrazně překračují kapacity ploch ve srovnání s obvyklou a charakterem podobnou zástavbou v sídle. Kapacita je určena např. počty trvale nebo přechodně bydlících nebo ubytovaných, objemem přepravovaného materiálu, četností zajišťování dopravní obsluhy ap.

Nepřípustná jsou zejména zařízení s charakterem ostatních ubytovacích zařízení jako jsou ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování.

V ploše je nepřípustné umísťovat tzv. mobilní domy.

Občanské vybavení komerční (OK)

Občanské vybavení - komerční Plochy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení sloužících především pro zajištění podnikatelských činností jako jsou administrativa, obchodní prodej, ubytování, stravování a další služby (včetně nerušící výroby).

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití:

pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro obchodní prodej a administrativu, ubytování, stravování, společenská a zábavní centra a další služby.

Další přípustné využití:

pozemky dalších druhů občanského vybavení, pozemky veřejných prostranství, včetně ploch veřejně přístupné zeleně a dětských hřišť, pozemky související (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí) dopravní a technické infrastruktury, pozemky parkovacích ploch (včetně hromadných garáží s motoristickými službami), pozemky staveb a zařízení sloužících k zabezpečení údržby veřejných ploch a prostranství (technické a úklidové služby, sběr tříděného odpadu), pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů.

Podmíněně přípustné využití:

Do ploch lze zahrnout pozemky nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které:

- svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí,
- nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území,
- svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území,
- splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.

Do ploch lze zahrnout stavby bytů a rodinných domů, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.

Nepřípustné využití:

vše ostatní, zejména stavby a zařízení, která svým účelem a charakterem provozování výrazně překračují kapacity ploch ve srovnání s obvyklou a charakterem podobnou zástavbou v sídle. Kapacita je určena např. počty trvale nebo přechodně bydlících nebo ubytovaných, objemem přepravovaného materiálu, četností zajišťování dopravní obsluh, počtem, druhovou skladbou a způsobem chovu hospodářských a zájmových zvířat ap.

Nepřípustná jsou zejména zařízení s charakterem ostatních ubytovacích zařízení jako jsou ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování.

V ploše je nepřípustné umísťovat tzv. mobilní domy.

Občanské vybavení - sport (OS)

Občanské vybavení - sport **Plochy** jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání sportovních a rekreačních staveb a zařízení.

| | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |
|------------------------------|--|
| Hlavní využití: | pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro sp, přechodné ubytování a veřejné stravování. |
| Další přípustné využití: | pozemky staveb a zařízení dalších druhů občanského vybavení slučitelných s hlavním využitím, pozemky veřejných prostranství, včetně ploch veřejně přístupné zeleně a dětských hřišť, pozemky související (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí) dopravní a technické infrastruktury, plochy doprovodné a ochranné zeleně, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů. |
| Podmíněně přípustné využití: | Do ploch lze zahrnout stavby bytů, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení. |

| | |
|----------------------|---|
| Nepřípustné využití: | vše ostatní, zejména stavby a zařízení, která svým účelem a charakterem provozování výrazně překračují kapacity ploch ve srovnání s obvyklou a charakterem podobnou zástavbou v sídle. Kapacita je určena např. počty trvale nebo přechodně bydlících nebo ubytovaných, objemem přepravovaného materiálu, četností zajišťování dopravní obsluhy, počtem, druhovou skladbou a způsobem chovu hospodářských a zájmových zvířat ap. Nepřípustná jsou zejména zařízení s charakterem ostatních ubytovacích zařízení jako jsou ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování. V ploše je nepřípustné umísťovat tzv. mobilní domy. |
|----------------------|---|

Občanské vybavení - hřbitovy (OH)

Občanské vybavení - hřbitovy **Plochy** jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání církevních staveb a pohřebišť.

| | |
|--------------------------|--|
| | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |
| Hlavní využití: | pozemky veřejných pohřebišť a církevních a jiných náboženských staveb. |
| Další přípustné využití: | pozemky veřejných prostranství, včetně ploch veřejně přístupné a ochranné zeleně, pozemky související dopravní a technické infrastruktury. |
| Nepřípustné využití: | vše ostatní. |

Výroba - lehká (VL)

Výroba - lehká **Plochy** jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro výrobu a skladování v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití.

I pro tato zařízení však platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy.

| | |
|--------------------|---|
| | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |
| Hlavní využití: | pozemky staveb a zařízení pro výrobu, výrobní služby a skladování s charakterem lehkého průmyslu, skladování, výrobních služeb a činností spojených s provozováním sítí technické a dopravní infrastruktury, včetně staveb a zařízení pro fotovoltaickou výrobu elektrické energie. |
| Přípustné využití: | provozy a zařízení drobné výroby, |

| | |
|----------------------|---|
| Nepřípustné využití: | <p>pozemky a zařízení občanské vybavenosti (zejména stavby pro maloobchodní prodej, administrativní a správní budovy a zařízení),</p> <p>pozemky související (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí) dopravní a technické infrastruktury,</p> <p>pozemky parkovacích ploch,</p> <p>pozemky veřejných prostranství,</p> <p>pozemky doprovodné a ochranné zeleně,</p> <p>pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů.</p> <p>vše ostatní, zejména stavby a zařízení, která svým účelem a charakterem provozování výrazně překračují kapacity ploch ve srovnání s obvyklou a charakterem podobnou zástavbou v sídle. Kapacita je určena např. počty trvale nebo přechodně bydlících nebo ubytovaných, objemem přepravovaného materiálu, četností zajišťování dopravní obsluhy, počtem, druhovou skladbou a způsobem chovu hospodářských a zájmových zvířat ap.</p> <p>Nepřípustná jsou zejména zařízení s charakterem ostatních ubytovacích zařízení jako jsou ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování.</p> <p>V ploše je nepřípustné umístit tzv. mobilní domy.</p> |
|----------------------|---|

Výroba - zemědělská a lesnická (VZ)

Výroba - zemědělská a lesnická **Plochy** jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro výrobu a skladování v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití.

I pro tato zařízení však platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy.

| | |
|--------------------|--|
| | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |
| Hlavní využití: | pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování (stavby živočišné a rostlinné zemědělské výroby, např. areály zemědělských služeb, zahradnictví, areály zpracování dřevní hmoty, areály rybochovných zařízení, ap.), včetně staveb a zařízení pro fotovoltaickou výrobu elektrické energie. |
| Přípustné využití: | pozemky a zařízení občanské vybavenosti (zejména stavby pro maloobchodní prodej, administrativní a správní budovy a zařízení), pozemky související (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí) dopravní a technické infrastruktury, pozemky parkovacích ploch a veřejných prostranství, |

| | |
|------------------------------|---|
| Podmíněně přípustné využití: | pozemky doprovodné a ochranné zeleně, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů. Do ploch lze zahrnout stavby pro bydlení a přechodné ubytování, pokud charakter plochy a její uspořádání zajišťuje prostorové oddělení těchto staveb od staveb a zařízení určených pro výrobu a výrobní služby. |
| Nepřípustné využití: | vše ostatní, zejména stavby a zařízení, která svým účelem a charakterem provozování výrazně překračují kapacity ploch ve srovnání s obvyklou a charakterem podobnou zástavbou v sídle. Kapacita je určena např. počty trvale nebo přechodně bydlících nebo ubytovaných, objemem přepravovaného materiálu, četností zajišťování dopravní obsluhy, počtem, druhovou skladbou a způsobem chovu hospodářských a zájmových zvířat ap. Nepřípustná jsou zejména zařízení s charakterem ostatních ubytovacích zařízení jako jsou ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování. V ploše je nepřipustné umísťovat tzv. mobilní domy. |

Technická infrastruktura - Nakládání s odpady (TO)

Technická infrastruktura - nakládání s odpady **Plochy** jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků pro stavby a zařízení technické infrastruktury - nakládání s odpady v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné. Trvalé skládkování je vyloučeno.

| | |
|--------------------------|---|
| | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |
| Hlavní využití: | pozemky sloužící k zabezpečení údržby veřejných ploch a prostranství (technické a úklidové služby; zařízení pro sběr tříděného odpadu), |
| Další přípustné využití: | pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní infrastruktury, pozemky ochranné zeleně. |
| Nepřípustné využití: | vše ostatní. |

Doprava silniční (DS)

Doprava - silniční **Plochy** jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků silničních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch.

| | |
|-----------------|---|
| | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |
| Hlavní využití: | pozemky silnic a vybraných místních komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň). |

| | |
|--------------------------|--|
| Další přípustné využití: | pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy), pozemky související (zajišťující obsluhu plochy a jejího blízkého okolí) dopravní infrastruktury, pozemky veřejných prostranství. |
| Nepřípustné využití: | vše ostatní. |

Veřejná prostranství - s převahou zpevněných ploch (PP)

Veřejná prostranství všeobecná (PU)

Veřejná prostranství - s převahou zpevněných ploch **Plochy** jsou tvořeny pozemky s převážně zpevněným povrchem (náměstí, tržiště, místní komunikace ap.)

| | |
|--------------------------|--|
| | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |
| Hlavní využití: | pozemky místních a místních účelových komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň). |
| Další přípustné využití: | pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy), pozemky a zařízení technické infrastruktury. |
| Nepřípustné využití: | vše ostatní. |

Veřejná prostranství - s převahou zeleně (PZ)

Zeleň - parky a parkově upravené plochy (ZP)

Veřejná prostranství - s převahou zeleně **Plochy** jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost převážně parkově upravených pozemků veřejné zeleně.

| | |
|--------------------------|---|
| | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |
| Hlavní využití: | upravené plochy veřejně přístupné zeleně. |
| Další přípustné využití: | pozemky dalších druhů veřejných prostranství, pozemky občanské, dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství - veřejné zeleně. |
| Nepřípustné využití: | vše ostatní. |

Zeleň - přírodního charakteru (ZP)

Zeleň krajinná (ZK)

Zeleň - přírodního charakteru **Plocha** je vymezena za účelem zajištění podmínek pro ochranu ploch zeleně přírodně blízkého charakteru, zejména za účelem zajištění podmínek pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření a revitalizace vodních toků, opatření pro ochranu povrchových a podzemních vod, pro ochranu před povodněmi a pro zvýšení retenčních schopností krajiny.

Pozemky zemědělského půdního fondu v ploše je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

| | Rozdělení ploch dle určení využití: |
|------------------------------|---|
| Hlavní využití: | pozemky stávající a navrhované nelesní vegetace, která nepoživá ve větším rozsahu zvláštní ochranu ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny, |
| Další přípustné využití: | pozemky sadů, zahrad a další zemědělské půdy s travním krytem, louky v nivách vodních toků a břehové porosty, pozemky vodních ploch a vodních toků, další plochy s vodohospodářskou funkcí (nivy vodních toků, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů ap.). |
| Podmíněně přípustné využití: | pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek), pozemky veřejných prostranství a místních komunikací sloužící ke zpřístupnění pozemků a staveb v území. Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, zřizování pastevních areálů ap.) jen pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, nenarušují síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů. |
| Nepřípustné využití: | vše ostatní. |

Zeleň - zahrady a sady (ZZ)

Zeleň - zahrady a sady **Plocha** je vymezena zejména za účelem využívání sadů, zahrad a dalších pozemků zemědělského půdního fondu.

Jde o pozemky, které se významně podílejí na utváření charakteru urbanizovaného území a krajiny. Mohou být také dotčeny limity využití území, a proto je na nich nutné omezit možnost umístování staveb a dalších zařízení.

| | Rozdělení ploch dle určení využití: |
|------------------------------|--|
| Hlavní využití: | pozemky sadů, zahrad a další zemědělské půdy. |
| Další přípustné využití: | pozemky ostatních ploch a krajinné zeleně, pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů. |
| Podmíněně přípustné využití: | stavby pro zemědělství (např. sklady zahradního nářadí) o zastavěné ploše max. 20 m ² (v případě pozemku do 900 m ²) nebo o zastavěné ploše max. 50 m ² (v případě pozemku nad 900 m ²). |
| Nepřípustné využití: | vše ostatní. |

Lesní plochy (LE) Lesní všeobecné (LU)

Lesní plochy **Plochy** jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les, včetně jeho hospodářských funkcí.

| | Rozdělení ploch dle určení využití: |
|------------------------------|---|
| Hlavní využití: | pozemky určené k plnění funkcí lesa. |
| Podmíněně přípustné využití: | pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pozemky staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů. |
| Nepřípustné využití: | vše ostatní. |

Zemědělské plochy - pole (AP)

Zemědělské všeobecné (AU)

Zemědělské plochy - pole **Plochy** jsou zejména produkční plochy zemědělského půdního fondu užívané převážně jako orná půda.

| | Rozdělení ploch dle určení využití: |
|------------------------------|--|
| Hlavní využití: | pozemky zemědělského půdního fondu. |
| Další přípustné využití: | pozemky technické a dopravní infrastruktury (účelové komunikace sloužící zejména k obhospodařování zemědělských pozemků), stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability dle schválených pozemkových úprav, plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně, pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, včetně doprovodných porostů. |
| Podmíněně přípustné využití: | pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá potřebě obhospodařování okolních pozemků a který: <ul style="list-style-type: none"> - umožňuje dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny, - splňuje požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, - splňuje požadavky zákona o ochraně ZPF (např. nezhoršuje vodní režim v půdě i v území, chrání půdu před erozním zatížením, zvyšuje podíl zatravněných ploch nebo krajinné zeleně v území). Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu je přípustné v odůvodněných případech (vymezení ochranných pásem vodních zdrojů, zřizování pastevních reálů ap.) pokud nezasahují do vymezeného systému ekologické stability, nenarušují síť místních a účelových komunikací a nebrání volné migraci živočichů. |
| Nepřípustné využití: | vše ostatní. |

Vodní plochy a toky (WT)**Vodní a vodních toků (WT)**

Vodní plochy a toky **Plochy** jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

| | <u>Rozdělení ploch dle určení využití:</u> |
|--------------------------|---|
| Hlavní využití: | pozemky vodních ploch, pozemky koryt vodních toků včetně doprovodných porostů. |
| Další přípustné využití: | pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití, pozemky staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury. |
| Nepřípustné využití: | vše ostatní. |

Uspořádání funkčního využití ploch je vymezeno ve výkresu č. 2 ÚP (Hlavní výkres). Další podmínky prostorového uspořádání a požadavky na umísťování staveb pro jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou uvedeny v kapitole c) Urbanistická koncepce ÚP Křečkov.

Definice pojmu:

Za tzv. mobilní dům (“mobilheim”) je považováno obytné zařízení s možností pohybu na komunikacích, které je možné osadit na podpěry nebo jiné základy a většinou také připojit na veřejnou technickou infrastrukturu (elektrickou či vodovodní síť ap.) a následně dlouhodobě využívat pro bydlení. Z hlediska zákona jsou mobilní domy považovány za tzv. výrobky plnící funkci stavby a nelze je umísťovat mimo zastavěné území a vymezené zastavitelné plochy.

Za tzv. zájmová zvířata jsou považována zvířata, u nichž hospodářský efekt není hlavním účelem chovu a jejich chov slouží především zájmové činnosti člověka nebo jde o zvířata sloužící člověku jako jeho společník. Zvířata jsou chovaná v prostorách k tomu určených nebo v domácnosti.

Za tzv. hospodářská zvířata jsou považována zvířata využívaná převážně k chovu, výkrmu, práci a jiným hospodářským účelům, zejména skot, prasata, ovce, kozy, koně, oslí a jejich kříženci, hrabavá a vodní drůbež, králíci, kožesinová zvířata, zvěř a jiná zvířata ve farmovém chovu, ryby, včely.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšnou stavbou jsou vybrané stavby dopravní a technické infrastruktury určené k rozvoji území. Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví.

Pro veřejně prospěšné stavby a opatření, které mají liniový charakter platí, že právo vyvlastnění bude uplatněno pouze na plochy nezbytné k jejich výstavbě a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

g.1) Dopravní infrastruktura

ÚP Křečkov jsou dle §170 STZ vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných staveb s právem vyvlastnění:

- VD.1 místní komunikace - přístup k areálu Obecního úřadu Křečkov
- VD.2 místní komunikace - cyklostezka Křečkov-Velké Zboží
- VD.3 místní komunikace - cyklostezka Křečkov-Pátek

Rozsah ploch pro veřejně prospěšné stavby a opatření s právem vyvlastnění je vymezen ve výkresu č. 3 ÚP (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací), čísla pozemků KN jsou součástí mapového podkladu.

Pokud je veřejně prospěšná stavba vymezena (osou koridoru) předpokládá se možnost výstavby do 10 m na obě strany od osy koridoru.

g.2) Technická infrastruktura

ÚP Křečkov jsou dle §170 STZ vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných staveb s právem vyvlastnění:

- VT.1 technická infrastruktura - kabel elektro VN

Rozsah ploch pro veřejně prospěšné stavby a opatření s právem vyvlastnění je vymezen ve výkresu č. 3 ÚP (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací), čísla pozemků KN jsou součástí mapového podkladu.

Pokud je veřejně prospěšná stavba vymezena (osou koridoru) předpokládá se možnost výstavby do 5 m na obě strany od osy koridoru. Trasa koridoru může být dále upravena také podle podmínek zjištěných během realizace.

g.3) Založení prvků územního systému ekologické stability

ÚP Křečkov jsou vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných opatření s právem vyvlastnění:

- VU.1 založení/doplnění lokálního biocentra LBC BLECHOVO
- VU.2 založení/doplnění lokálního biokoridoru LBK 10

Rozsah ploch pro veřejně prospěšné stavby a opatření s právem vyvlastnění je vymezen ve výkresu č. 3 ÚP (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací), čísla pozemků KN jsou součástí mapového podkladu.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

ÚP Křečkov nejsou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb, pro které je možné uplatnit předkupní právo dle §101 STZ.

- i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 STZ**
Kompenzační opatření stanovená, pokud z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast vyplývá, že územní plán má významný negativní vliv na předmět ochrany nebo celistvost některé evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, nejsou požadována.
- j) Vymezení ploch s podmínkou dohody o parcelaci**
ÚP Křečkov nejsou vymezeny plochy, kde je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.
- k) Vymezení ploch a koridorů s rozhodováním podmíněným zpracováním územní studie**
ÚP Křečkov nejsou vymezeny plochy a koridory s rozhodováním podmíněným zpracováním územní studie.
- l) Vymezení ploch a koridorů s rozhodováním podmíněným zpracováním regulačního plánu**
ÚP Křečkov není vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.
- m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**
ÚP Křečkov nestanovuje pořadí změn v území. Jednotlivé rozvojové lokality (plochy přestavby a zastavitelné plochy) budou realizovány dle investičních možností stavebníků nezávisle na sobě.
- n) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**
ÚP Křečkov nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby v území.
- o) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů**
Textová část ÚP Křečkov má 33 číslovaných stran, titulní list a 2 nečíslované strany (údaje o pořizovateli a projektantovi, záznam o účinnosti a obsah).
Grafická část ÚP Křečkov má 3 výkresy: 1. Výkres základního členění území, 2. Hlavní výkres, 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Výkresy mají rozměr 126/59,4 cm.

Pozn.:

Šedě jsou označeny části textu, které jsou rušeny. Černě jsou označeny části textu územního plánu, které zůstávají v platnosti. Červeně jsou označeny nové regulativy, které zavádí Změna č. 1.